

Znalecký posudek č. 126-3171/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel konkurzu a vyrovnání

pro dražebníka

Předmět ocenění:

Skladovací hala bez č.p. na pozemku parc.č. 163/17 a pozemky parc.č. 163/17 a 163/18.

Město: Ostrava

PSČ 710 00

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Slezská Ostrava

Identifikační kód: 714828

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě



Vlastník staveb a pozemků: A.I.V. VELMAN, s.r.o.

Objednatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 10.6.2011.

Vypracoval: Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 10.6.2011

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Zatížení a omezení vlastnických práv	13
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	14

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánek
 Výřez z leteckého snímku a územního plánu
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Ocenit nemovitosti zapsané na **listu vlastnictví č. 3478** u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, a to:

- budovu bez č.p. – jiná st. na pozemku parc.č. 163/17,
- pozemek parc.č. 163/17 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 163/18 – ostatní plocha, manipulační plocha,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitostí se uskutečnila dne 27.5.2011.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček a zástupce dražebníka, p. Martin Bohoněk.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město, list vlastnictví č. 3478 ze dne 13.5.2011

2. Situační podklady

výřez katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 27.5.2011
informace a výměry zjištěné při místním šetření

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Předmětem ocenění je průmyslový objekt (skladovací hala), které se nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, v katastrálním území Slezská Ostrava. Objekt se nachází v areálu bývalého dolu Trojice, situovaného při ulici Těšínská. Centrum města Ostrava je vzdáleno cca 1 km. Areál se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. II/477 (ul. Frýdecká) je ve vzdálenosti cca 500 m. Nejbližší stanice městské hromadné dopravy (autobusu) se nachází ve vzdálenosti cca 300 m. Oceňovaná hala s pozemky je součástí průmyslového areálu, který je tvořen několika dalšími objekty, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí se jedná o polohu dobrou, protože areál se nachází v poměrně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením na strategickou komunikaci ul. Frýdeckou.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je průmyslová hala bez č.p. na pozemku parc.č. 163/17 a dále pozemky parc.č. 163/17 a 163/18, nacházející se v průmyslovém areálu při ulici Těšínská, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, ve vlastnictví společnosti A.I.V. VELMAN, s.r.o.

Dle zjištěných informací byla oceňovaná hala postavena na počátku 20. století, ke dni ocenění je v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou. V současnosti není objekt využíván.

Oceňované nemovitosti se nachází v průmyslovém areálu bývalého dolu Trojice, příjezd do areálu je z ul. Těšínská. Pro přístup a příjezd k nemovitosti je využíván pozemek parc.č. 163/4, který je ve vlastnictví společnosti DIAMO, státní podnik. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti není po právní stránce zajištěn, což považují za nevýhodu.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 163/18 přiléhající k oceňované hale, na kterém se nachází částečná kapacita zpevněných ploch pro parkování, manipulaci a skladování. Pozemky jsou mírně svažité s orientací k jihu. Přístupová komunikace je zpevněná, tvar pozemkového celku je nepravidelný.

Dle platného územního plánu pro město Ostrava se areál bývalého dolu Trojice nachází v zóně občanské vybavenosti.

V oddíle B1 listu vlastnictví č. 3478 je zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy po pozemku parc.č. 163/1 ve prospěch vlastníka oceňovaných nemovitostí. Tato skutečnost nemá zásadní vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná výměra užitných ploch v **halové části 1.NP a kancelářských prostor činí 451 m².**

Souhrnná výměra užitných ploch v **1.PP (sklady se zázemím) činí 353 m².**

Souhrnná **výměra oceňovaných pozemků činí 1 168 m²**, z toho **plocha zastavěná průmyslovým objektem činí 535 m².**

B. Nákladové ohodnocení budov

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno.

Budovy:

1. Skladovací hala bez č.p. (parc.č. 163/17)

Jedná se o jednodílnou halu na pozemku parc.č. 163/17, objekt je jednopodlažní, podsklepený, obdélníkového půdorysu. V minulosti hala sloužila jako provozní objekt dolu Trojice, později byla využívána ke skladování, v části objektu se nachází vestavba kanceláří a sociálního zařízení. Hala je vybavena jeřábovou drahou (nefunkční), součástí haly je nákladní rampa. V současnosti je objekt bez využití.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je založen na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislou nosnou konstrukci tvoří cihlové sloupy, obvodový plášť je z režného cihlového zdiva. Strop nad 1.PP je železobetonový tvořený T průřezy. Zastřešení objektu je provedeno sedlovými ocelovými příhradovými vazníky. Střecha je sedlová s polovalbami, krytá pozinkovaným plechem. Schodiště jsou betonová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata jsou kovová. Okna jsou kovová, jednoduchá se členěním. V kancelářské vestavbě jsou okna dřevěná zdvojená. Prosvětlení je rovněž zajištěno sklobetonovými tvárnici. V sociálním zařízení je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, v halové části je podlaha vyboulená pravděpodobně vlivem poddolování a nerovnoměrného sedání. Objekt je napojen na rozvody elektro (230 i 400V), vody a kanalizace. Dle zjištěných informací byl objekt postaven na počátku 20. století a ke dni ocenění je v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	$(27,07*18,2)+(42)$	=	534,67 m ²
1.NP:	$(27,07*18,2)+(42)$	=	534,67 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	534,67 m ²	3,30 m
1.NP:	534,67 m ²	7,40 m

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

1.PP:	$((27,07*18,2)+(42))*(3,30)$	=	1 764,42 m ³
1.NP:	$((27,07*18,2)*(7,40)+(42*3,1))$	=	3 775,99 m ³
Zastřešení:	$((27,07*18,2))*(6,80/2)$	=	1 675,09 m ³
Jednotkové množství – celkem:		=	7 215,50 m ³

Ocenění:Základní cena: 2 485,40 Kč/m³7 215,50 m³ * 2 485,40 Kč/m³ = 17 933 403,70 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 111 roků

Opotřebení: 65,000 % - 11 656 712,41 Kč**Skladovací hala bez č.p. - výsledná cena** = 6 276 691,29 Kč**Rekapitulace nákladových cen:****Reprodukční hodnota stavby činí (po zaokrouhlení) 17 930 000 Kč, věcná hodnota činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 6 280 000 Kč.**

C. Pozemky

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Ostrava

Katastrální území: Slezská Ostrava

Vlastník stavby: A.I.V. VELMAN, s.r.o.

Vlastník pozemků: A.I.V. VELMAN, s.r.o.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
163/17	582	zastavěná plocha a nádvoří	jiná st. bez č.p.
163/18	586	ostatní plocha, manipulační plocha	

Výměra pozemků celkem

m²

1 168

Použitá metodika

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2011 je v případě oceňovaných pozemků uvedena cena 720 Kč/m².

Na základě průzkumu trhu a zjištěných cen se u srovnatelných pozemků v obdobně atraktivních lokalitách města Ostravy pohybují ceny v rozmezí 300 až 600 Kč za m². S ohledem na výměru, určení územním plánem a možnosti využití jednotlivých pozemků, uvažuji s jednotkovou cenou oceňovaných pozemků ve výši 500 Kč/m², což v tomto případě považuji za nejlépe odpovídající obvyklé ceně.

Výpočet ceny

Parcela č.	Výměra m ²	Cena za m ²	Cena pozemku v Kč
163/17	582	500	291 000
163/18	586	500	293 000
Celkem	1 168		584 000

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2011 do 31.12.2011 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

Zdrojem pro stanovení výnosové hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v halách a budovách, kde srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě se v případě výrobních, provozních a skladovacích ploch pohybují v rozmezí 500 až 900 Kč/m²/rok.

Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu s ohledem na současný převis nabídky nad poptávkou obdobných prostor na 85 %. V současné době a pro tento konkrétní případ byla uvažována míra kapitalizace ve výši 10,5 %. Ve výpočtu výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze vnitřní plochy, které jsou považovány za pronajímatelné.

Souhrnná velikost vnitřních užitných ploch ke dni ocenění činí **804 m²** a tyto jsou určeny především pro :

- hala a kancelář v 1.NP – 451 m²
- skladovací plochy se zázemím v 1.PP – 353 m²

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti:

Roční příjmy			
Hala + kancelář v 1.NP		m ²	451
Nájemné		Kč/m ² /rok	800
Sklady se zázemím v 1.PP		m ²	353
Nájemné		Kč/m ² /rok	400
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	502 000
Hrubé roční příjmy		Kč	426 700
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	17 933 403
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	7 353
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	26 900
Běžná údržba a opravy	0,5 % * RC		89 667
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	53 800
Výdaje celkem	P-V	Kč	177 720
Stabilizovaný výnos		Kč	248 980
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	10,5
Výnosová hodnota	Cv		2 371 235 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovují ve výši celkem 2,37 mil. Kč.

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objektech určených pro provozní účely**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitostí, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí vyhodnocením údajů denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo inzerovány tyto objekty a areály pro výrobu a skladování (nabídkové ceny jsou po redukcí):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Provozní objekt (před dokončením), ul. Chemická, Ostrava – Mar.Hory	velmi dobrý	1 035	6 500 000	2011
			8 319	
Dvoupodlažní provozní objekt se zázemím, ul. Hutní, Ostrava – Radvanice	dobrý	1 364	5 000 000	2010
			3 666	
Skladovací hala, ul. Těšínská, Slezská Ostrava	průměrný	2 985	11 500 000	2011
			3 853	
Dvoupodlažní hala pro výrobu a skladování, ul. Novoveská, Ostrava – Mariánské Hory	velmi dobrý	1 774	8 800 000	2010
			4 961	
Výrobní hala (autodílna) se zázemím, Slezská Ostrava, ul. Orlovská	dobrý	1 500	6 700 000	2010
			4 467	
Komerční objekt (autoservis s ubytovacím a skladovým zázemím), Ostrava – Heřmanice, ul. Orlovská	velmi dobrý	1 470	5 100 000	2010
			3 469	
Komerční objekt pro výrobu a skladování, Ostrava – Michálkovice	dobrý	1 200	2 900 000	2010
			2 417	
Skladová hala (s pozemky 12 302 m ²), ul. Samaritánská, Ostrava-Zábřeh	průměrný	1 335	6 650 000	2010
			4 981	

Odůvodnění srovnávací metody

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v poměrně atraktivní lokalitě cca 1 km od centra Ostravy, při ul. Těšínská, s dobrým napojením na frekventovanou komunikaci ul. Frýdeckou. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, umístěním se oceňované nemovitosti řadí do střední cenové kategorie, stavem a vybavením do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Nevýhodou je po právní stránce nezajištěný přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem po pozemku parc.č. 163/4.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených m² užitné plochy. Dle průzkumu trhu, vzhledem k umístění nemovitosti a možnostem využití objektu se obvyklá cena u obdobných objektů pohybuje ke dni ocenění ve výši od 3 do 8 tis. Kč za m².

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí variantně ve výši součtu srovnávacích hodnot jednotlivých ploch objektu, a to na částku:

**a) 6 000 Kč/m², tj. celkem za užitné plochy halové části a kancelářských prostor (451 m²)
2 706 000 Kč**

b) 3 000 Kč/m², tj. celkem za užitné plochy v 1.PP (353 m²) 1 059 000 Kč

tj. celkem 3 765 000 Kč

F. Zatížení a omezení vlastnických práv

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Zástavní právo smluvní ve výši 4 000 000 Kč ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Zástavní právo smluvní ve výši 6 701 845 Kč ve prospěch společnosti STAVMAT IN, a.s.

Zástavní právo exekutorské ve výši 961 129 Kč ve prospěch společnosti J U T O, s.r.o.

Zástavní právo exekutorské ve výši 2 251 821 Kč ve prospěch společnosti SVOTA group, s.r.o.

Exekuční příkaz a usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 3478 oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitostí

(pro účel dobrovolné dražby)

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

Budovy

1. Skladovací hala bez č.p. (parc.č. 163/17)	Kč	17 930 000
--	----	------------

Budovy	Kč	17 930 000
---------------	-----------	-------------------

Nákladová cena staveb po opotřebení

Budovy

1. Skladovací hala bez č.p. (parc.č. 163/17)	Kč	6 280 000
--	----	-----------

Budovy	Kč	6 280 000
---------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	6 280 000
------------------------------------	-----------	------------------

Pozemky	Kč	584 000
----------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	6 864 000
---------------	-----------	------------------

Výnosová hodnota	Kč	2 370 000
-------------------------	-----------	------------------

Srovnávací hodnota	Kč	3 765 000
---------------------------	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na stáří objektu, jeho stavebně-technický stav, umístění, dopravní obslužnost a dostupnost, a s ohledem na skutečnost, že k objektu po právní stránce není zajištěný přístup, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně nemovitostí, a to ve výši (po zaokrouhlení):

3 500 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 126-3171/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 10.6.2011